
Onderzoek huisvesting vergunninghouders Dalfsen

In opdracht van de gemeente Dalfsen heeft het platform Opnieuw Thuis een onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop de gemeente haar taakstelling vergunninghouders de komende jaren kan realiseren. Deze rapportage bevat de uitkomsten van dat onderzoek. Het platform Opnieuw Thuis gebruikt dit onderzoek voor Dalfsen tevens om een stappenplan te maken dat andere gemeenten kunnen gebruiken die eenzelfde vraag hebben.

1. Aanleiding

1.1 Taakstelling vergunninghouders

Als gevolg van oorlogen in de wereld stijgt het aantal vluchtelingen dat in Nederland asiel aanvraagt. Daardoor neemt ook het aantal vluchtelingen met een verblijfsstatus toe. Gemeenten hebben een wettelijke taak om deze zogenoemde 'vergunninghouders' (ook wel 'statushouders' genoemd) te huisvesten. Elk halfjaar stelt de minister van V&J de landelijke taakstelling vast. De minister van BZK verdeelt vervolgens die landelijke taakstelling over de gemeenten, naar rato van het inwoneraantal van elke gemeente. De Huisvestingswet verplicht de gemeenten om de halfjaarlijkse taakstelling te realiseren en bij de woningtoewijzing voorrang te geven aan deze groep.

In Dalfsen zijn twee woningcorporaties actief: VechtHorst bezit 93% van alle sociale huurwoningen en de Veste 7% (in de kern Lemelerveld). In de prestatieafspraken die de gemeente Dalfsen in 2010 heeft gemaakt met de beide corporaties is bepaald dat VechtHorst en de Veste zorgdragen voor de huisvesting van de vergunninghouders. Hiertoe verdelen zij de wettelijke taakstellingen op basis van het aantal sociale huurwoningen dat zij in de gemeente bezitten. Dit betekent dat VechtHorst 93% en de Veste 7% van de gemeentelijke taakstelling voor haar rekening neemt.

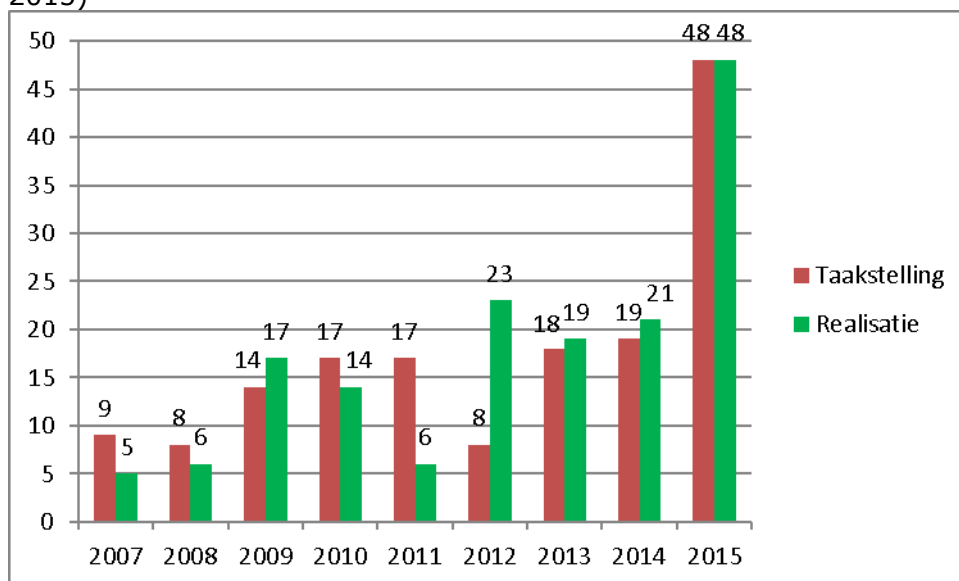
Tot nu toe lukt het in Dalfsen om de taakstelling te realiseren. Grafiek 1 toont vanaf 2007 de jaarlijkse taakstelling en de realisatie daarvan. De grafiek laat ook de grote taakstelling in 2015 zien (48 personen; 23 in het eerste halfjaar en 25 in het tweede halfjaar) en de realisatie per 31 december 2015.

Ondanks de grote taakstelling in 2015, is het gelukt om deze te realiseren.

De taakstelling in 2016 wordt echter nog groter (33 personen in de eerste helft van 2016 en waarschijnlijk nog meer in de tweede helft van 2016).

Daarom wil de gemeente in kaart brengen welke oplossingsmogelijkheden er zijn om die grote opgave te realiseren. Zeker als ook in de jaren daarna de taakstellingen op het huidige hoge niveau blijven.

Grafiek 1: Taakstelling en realisatie gemeente Dalfsen, per jaar (2007 t/m 2015)



Bron: COA (taakstelling is *exclusief* eventuele achterstand of voorsprong)

1.2 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan:

- Hoofdstuk 2 (Onderzoeksvraag): de centrale vraag en de subvraag.
- Hoofdstuk 3 (Aanpak van dit onderzoek): de stappen die zijn gezet.
- Hoofdstuk 4 (De feiten): informatie over de taakstelling en de omvang van de sociale huursector.
- Hoofdstuk 5 (Denkbare oplossingsrichtingen): de 10 oplossingsrichtingen die zijn onderzocht.
- Hoofdstuk 6 (Meest kansrijke oplossingsrichtingen in Dalfsen): beschrijving van de meest kansrijke oplossingsrichtingen en de veel minder kansrijke.
- Hoofdstuk 7 (Beantwoording van de onderzoeksvraag): het antwoord op de centrale vraag en de subvraag.
- Hoofdstuk 8 (Strategisch advies aan het gemeentebestuur): het advies aan het gemeentebestuur over het benutten van de kansen om de taakstelling te realiseren.

2. Onderzoeksvraag

De centrale vraag van dit onderzoek is:

Centrale vraag

“Welke concrete mogelijkheden zijn er in de gemeente Dalfsen om de grote taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders de komende jaren te realiseren?”

Naast de centrale vraag is er een subvraag:

Subvraag

“Zijn er mogelijkheden om vergunninghouders te huisvesten bovenop de taakstelling?”

Het onderzoek heeft betrekking op de huisvesting van *vergunninghouders*, dus niet de opvang van *vluchtelingen*, zoals noodopvang.

3. Aanpak van het onderzoek

Bij dit onderzoek zijn de volgende stappen gezet:

1. Feitenmateriaal

Gestart is met het verzamelen van relevante feiten over aan de ene kant het aantal vergunninghouders (taakstelling en realisatie) en aan de andere kant de betaalbare woningvoorraad (aantal sociale huurwoningen, vrijkomend aantal en aandeel dat wordt toegewezen aan vergunninghouders). Zie hoofdstuk 4.

2. Concept van notitie

Dat feitenmateriaal is opgenomen in een conceptnotitie, met daarin:

- aanleiding en doel van dit onderzoek;
- de onderzoeksvraag;
- het feitenmateriaal;
- denkbare oplossingsrichtingen.

3. Interviews

Die conceptnotitie is in de periode van 5 januari t/m 1 februari 2016 besproken met de volgende betrokkenen binnen de gemeente en externe partijen:

- medewerkers vastgoed, volkshuisvesting, e.d. van Dalfsen: groepsgesprek met J. Derksen, P. la Roi, B. Berkhoff, R. Bolhuis en D. Roemers;
- L. Wessels Boer en J. Prick van VechtHorst;
- L. Wijnholds van de Veste;
- A. Goudzwaard van Goudzwaard Makelaardij;
- L. ten Hove van de gemeente Zwartewaterland;¹
- J. Hoefman van de gemeente Staphorst;¹
- C. Nitrau en M. Teusink van VluchtelingenWerk Oost Nederland;
- S. Fordman, de regievoerder van het COA (telefonisch interview).

Tijdens deze interviews zijn de beschreven oplossingsrichtingen verkend: welke concrete mogelijkheden biedt elke oplossingsrichting en wat is er nodig om die mogelijkheden te benutten?

4. Aanvullen van conceptnotitie

De notitie is aangevuld met de resultaten van de interviews. De meest kansrijke oplossingsrichtingen zijn zo concreet mogelijk beschreven en op basis daarvan wordt aan het gemeentebestuur een strategisch advies gegeven voor een volgorde in het benutten van de oplossingsrichtingen.

5. Opleveren van conceptnotitie

De conceptnotitie is op 1 februari 2016 besproken met wethouder M. von Martels. Daarna is deze definitieve notitie opgeleverd om te worden besproken in het college.

¹ Deze buurgemeenten hebben hun halfjaarlijkse taakstelling eind 2015 gerealiseerd en zetten daartoe wellicht oplossingen in die ook toepasbaar zijn in Dalfsen. De gesprekken leverden echter geen tips op voor de gemeente Dalfsen.

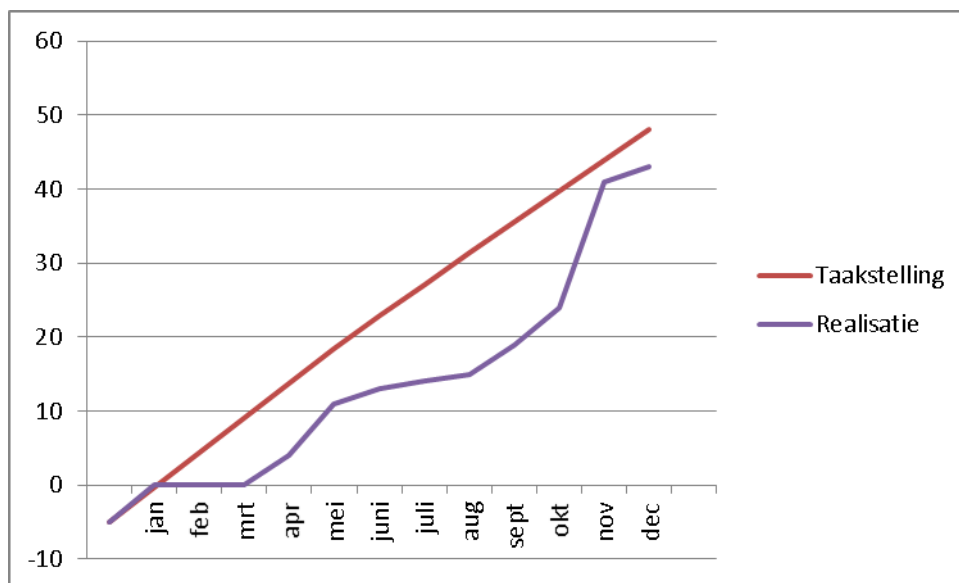
4. De feiten

4.1 Taakstelling 2015

In paragraaf 1.1 (zie grafiek 1) zijn voor de periode 2007 t/m 2015 de jaarlijkse taakstelling en de realisatie daarvan weergegeven.

Grafiek 2 zoomt in op de situatie in 2015.

Grafiek 2: Taakstelling en realisatie gemeente Dalfsen in 2015



Bron: COA (taakstelling is *inclusief* achterstand op 1 januari 2015)

Op 1 januari 2015 had de gemeente een achterstand van 5 personen. De realisatie per maand fluctueert sterk, maar uiteindelijk is het de gemeente en corporaties vrijwel gelukt om de taakstelling aan het eind van 2015 te halen.²

4.2 Taakstelling 2016 en 2017

De minister van BZK heeft voor de eerste helft van 2016 de taakstellingen vastgesteld. Voor de gemeente Dalfsen bedraagt deze 33 personen. Voor de tweede helft van 2016 heeft de minister van V&J voor alle gemeenten samen een indicatief aantal genoemd (23.000, terwijl de landelijke taakstelling voor de eerste helft van 2016 20.000 bedraagt). Maar de huidige verwachting is dat de taakstelling in het tweede halfjaar van 2016 groter zal zijn. Redenen daarvoor:

- Het aantal vluchtelingen dat asiel aanvraagt in Nederland blijft hoog.
- Een groot aandeel daarvan (ongeveer 70%) krijgt een verblijfsvergunning omdat ze uit een oorlogsgebied – veel Syriërs – komen.
- De IND had tot de zomer van 2015 onvoldoende capaciteit om de aanvragen snel te beoordelen, maar heeft na de zomer de capaciteit stevig uitgebreid.

Een recente ontwikkeling is echter dat het aandeel asielzoekers uit 'veilige' landen toeneemt. Dit heeft tot gevolg dat een kleiner aandeel van de asielzoekers een verblijfsvergunning krijgt.

² Volgens de cijfers van het COA is er een achterstand van vijf personen. Maar dit lijkt te komen doordat het COA de laatste verhuizingen van de vergunninghouders naar de gemeente per abuis nog niet had verwerkt en dat nog niet alle hervestigers waren aangemeld.

De definitieve taakstelling van de gemeente Dalfsen voor de tweede helft van 2016 is dus ongewis. In het voorjaar van 2016 wordt die taakstelling bekend gemaakt. Voor dit onderzoek wordt de taakstelling voor heel 2016 ingeschat op 90 personen (33 personen in het eerste halfjaar en 57 in het tweede).

Hoe groot de taakstelling in 2017 wordt, is niet bekend. Voor dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat ook de taakstelling voor 2017 90 personen bedraagt.

4.3 Betaalbare woningvoorraad

Gemiddeld bestaat een gezin van vergunninghouders uit 2,0 personen. Dit betekent dat voor het huisvesten van 90 vergunninghouders in reguliere woningen 45 woningen nodig zijn. Omdat vrijwel alle vergunninghouders een laag inkomen hebben (een Participatiewet-uitkering, voorheen WWB), zijn zij aangewezen op een sociale huurwoning.

Vanaf 1 januari 2016 moeten de woningcorporaties huishoudens die recht hebben op huurtoeslag – dus ook vergunninghouders – ‘passend toewijzen’. Dit betekent dat woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag een woning met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens moeten aanbieden.³

In tabel 3 staat het aantal sociale huurwoningen dat VechtHorst en de Veste hebben in de gemeente Dalfsen, per begin 2015 en 2016 en de verwachting per begin 2017.

Tabel 3: Aantal sociale huurwoningen in Dalfsen 2015 t/m 2017

Corporatie	2015	2016	2017
VechtHorst	1.654	1.657	1.674
De Veste	114	114	114
Totaal	1.768	1.771	1.788

Bron: woningcorporaties

In tabel 4 is aangegeven hoeveel van deze woningen (naar verwachting) vrijkomen in die drie kalenderjaren. VechtHorst rekent met een mutatiegraad van 8 à 9% per jaar, de Veste met ongeveer 5% per jaar.

Tabel 4: Aantal vrijkomende sociale huurwoningen in Dalfsen 2015 t/m 2017

Corporatie	2015	2016	2017
VechtHorst	134	140	140
De Veste	6	6	6
Totaal	140	146	146

Bron: woningcorporaties

Een deel van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan vergunninghouders. Tabel 5 geeft inzicht in dat aantal en het aandeel. In haar beleid heeft VechtHorst recentelijk vastgelegd dat zij vanaf 2016 10% van de vrijkomende woningen reserveert voor vergunninghouders. De Veste biedt jaarlijks ongeveer twee van de zes vrijkomende woningen (33%) aan voor vergunninghouders.⁴

³ De aftoppingsgrens is in 2016 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 586,68 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 628,76.

⁴ De Veste heeft als beleid voor Lemelerveld dat vrijkomende woningen ‘om en om’ worden aangeboden: één voor de gemeente (voor een vergunninghouder) en de volgende voor een reguliere woningzoekende. Dit betekent dat de Veste jaarlijks in principe drie woningen (50%)

Tabel 5: Aantal vrijkomende sociale huurwoningen dat aan vergunninghouders wordt toegewezen in Dalfsen 2015 t/m 2017

Corporatie	2015		2016		2017	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
VechtHorst	17	13%	14	10%	14	10%
De Veste	2	33%	2	33%	2	33%
Totaal	19	14%	16	11%	16	11%

Bron: woningcorporaties

5. Denkbare oplossingsrichtingen

Tot nu toe is het gebruikelijk dat vergunninghouders in de gemeenten worden gehuisvest in reguliere (sociale) huurwoningen. Steeds vaker worden echter op dit moment andere woonruimten gezocht en gecreëerd voor deze groep.

Redenen daarvoor zijn:

- De taakstelling is/wordt te groot, in relatie tot het aantal vrijkomende sociale huurwoningen.
- Er zijn ook andere groepen die met voorrang moeten worden gehuisvest, zoals huishoudens met een laag inkomen, ouderen die niet meer in een verzorgingshuis terecht kunnen, GGZ-cliënten en mantelzorgers. Er ligt daarom verdringing van deze groepen op de loer door vergunninghouders, waardoor het draagvlak in de buurt afneemt.

De oplossingsrichtingen zijn de volgende:

1. Reguliere sociale huurwoningen
Dit is tot nu toe de reguliere manier om vergunninghouders te huisvesten.
2. Nieuwbouw van sociale huurwoningen
Bijvoorbeeld door het 'naar voren halen' van plannen.
3. Kamergewijze verhuur
In een eengezinswoning met drie slaapkamers huisvest een woningcorporatie bijvoorbeeld drie alleenstaanden. Zij hebben dan een eigen kamer en gebruiken de keuken, het toilet en de badkamer gemeenschappelijk.
4. Particuliere verhuurders
Naast de woningcorporaties zijn er in elke gemeente particuliere verhuurders. Een deel van hun woningbezit bestaat uit betaalbare woningen.
5. Ombouwen van leegstaand commercieel vastgoed
Denk aan kantoren en winkels.
6. Ombouwen van leegstaand maatschappelijk vastgoed
Denk aan scholen en verzorgingshuizen.
7. Tijdelijke woonunits
Vanwege de crisis op de woningmarkt zijn er locaties aangekocht waarop nog niet wordt gebouwd. Of er zijn andere terreinen in de gemeente beschikbaar. Denkbaar is om daarop tijdelijk (bijvoorbeeld maximaal 10 jaar) woonunits te plaatsen.
8. Recreatiewoningen
Wellicht zijn er recreatieterreinen die tijdelijk kunnen worden gebruikt voor de huisvesting van vergunninghouders.
9. Initiatieven van particulieren

aanbiedt aan de gemeente, behalve als in die desbetreffende straat al vergunninghouders wonen. In de praktijk betekent dit dat de Veste twee van de zes vrijkomende woningen (33%) aanbiedt voor de huisvesting van vergunninghouders.

Denk aan leegstaande koopwoningen, een pension, bed & breakfast of Airbnb, waarbij particulieren hun woning beschikbaar stellen voor de huisvesting van vergunninghouders.

Op 27 oktober 2015 hebben het Rijk en de VNG het 'Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom' ondertekend. Hierin worden de volgende twee nieuwe subsidies aangekondigd:

- Huisvestingsvoorziening
Om 14.000 vergunninghouders uit de AZC's te kunnen laten uitstromen waardoor capaciteit vrijkomt voor vluchtelingen, wordt extra huisvestingscapaciteit gezocht, dus bovenop de bestaande woningvoorraad. Hiervoor stelt het Rijk vanaf 1 februari 2016 aan de verhuurder (gemeente, corporatie of commerciële verhuurder) een bijdrage toe van € 6.250 per gehuisveste vergunninghouder. Er geldt een maximale huurprijs van € 145 per vergunninghouder bij onzelfstandige huisvesting en € 112,50 bij eventuele zelfstandige huisvesting.
- Gemeentelijk versnellingsarrangement (GVA)
Om maximaal 10.000 vergunninghouders uit de AZC's te kunnen laten uitstromen, kunnen gemeenten vanaf 1 januari 2016 het GVA inzetten als individuele, tijdelijke huisvestingsoplossingen (zoals permanente huisvesting) niet mogelijk zijn. Huisvesting in het kader van het GVA is tijdelijk en sober van aard en heeft dus geen betrekking op permanente reguliere huisvesting. De vergunninghouder mag maximaal 24 maanden in het GVA verblijven. Gemeenten ontvangen een vergoeding van € 50 per week per volwassene en € 25 per week per kind. Vergunninghouders die via het GVA worden gehuisvest, tellen mee voor de taakstelling.

Daarnaast is een afspraak gemaakt die ook voor dit onderzoek relevant kan zijn en daarom als 10^e denkbare oplossingsrichting wordt vermeld:

10. Kleinschalige opvang van AMV's
Afgesproken is dat gemeenten ruimten beschikbaar stellen voor kleinschalige opvang van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV's), totdat ze 18 jaar worden. Nieuw is ook dat deze AMV's vanaf 1 januari 2016, als ze een verblijfvergunning hebben, meetellen voor de taakstelling van een gemeente zodra ze in de gemeente worden geplaatst.⁵

Dit betekent dat in dit onderzoek de volgende 10 denkbare oplossingsrichtingen zijn onderzocht:

1. Reguliere sociale huurwoningen
2. Nieuwbouw van sociale huurwoningen
3. Kamergewijze verhuur
4. Particuliere verhuurders
5. Ombouwen van leegstaand commercieel vastgoed
6. Ombouwen van leegstaand maatschappelijk vastgoed
7. Tijdelijke woonunits
8. Recreatiewoningen
9. Initiatieven van particulieren
10. Kleinschalige opvang van AMV's

⁵ Het eerder meetellen betekent dat de AMV kan blijven wonen in de gemeente waar hij/zij is opgevangen. Dit draagt bij aan zijn/haar integratie en participatie. De sociale omgeving blijft immers grotendeels hetzelfde: zelfde school, sportvereniging, vrienden e.d.

6. Meest kansrijke oplossingsrichtingen in Dalfsen

Op basis van de resultaten van de gespreksronde worden in dit hoofdstuk de meest kansrijke oplossingsrichtingen genoemd en wat er nodig is om ze te realiseren. Ook wordt vermeld welke oplossingsrichtingen voor Dalfsen niet zo kansrijk zijn en waarom niet. Het is belangrijk om deze minder-kansrijke oplossingsrichtingen niet meteen 'af te serveren'. Het is immers niet ondenkbaar dat de taakstellingen de komende jaren dermate groot blijven dat ook de minder kansrijke oplossingsrichtingen moeten worden ingezet om de taakstellingen te kunnen blijven realiseren.

In de bijlage is per oplossingsrichting de onderliggende informatie uit de gespreksronde weergegeven.

6.1 Meest kansrijke oplossingsrichtingen

De meest kansrijke oplossingsrichtingen zijn:

- Reguliere sociale huurwoningen (1)
Vanaf 2016 reserveert VechtHorst 10% van de vrijkomende woningen voor vergunninghouders. Een groter aandeel leidt volgens de corporatie tot een langere wachttijd van andere woningzoekenden en tot een afkalving van het draagvlak onder de bevolking.
10% betekent ongeveer 14 woningen per jaar. Drie daarvan wil VechtHorst toewijzen aan een gezin en de overige 11 wil zij gebruiken voor kamerverhuur. Zie hieronder.
Dit betekent dat VechtHorst vanaf 2016 via de reguliere toewijzing van huurwoningen jaarlijks **12 vergunninghouders** (gezinnen) kan huisvesten (3 woningen x gemiddeld 4 personen).
De Veste biedt jaarlijks ongeveer twee van de zes vrijkomende woningen (33%) aan voor de huisvesting van vergunninghouders. Als er gemiddeld twee vergunninghouders in een woning wonen, betekent dit dat de Veste jaarlijks **4 vergunninghouders** (alleenstaanden en gezinnen) kan huisvesten.

Advies:

1. Maak met VechtHorst en de Veste afspraken over het aandeel vrijkomende woningen dat wordt gereserveerd voor vergunninghouders en leg deze afspraken vast in de nieuwe prestatieafspraken.

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen (2)
De provincie Overijssel heeft aangegeven dat nieuwbouw voor vergunninghouders niet ten koste gaat van het aantal woningen dat de gemeente mag toevoegen. Het (eerder) woningen bouwen voor deze doelgroep leidt dus niet tot verdringing en is daardoor een optie.
Ook VechtHorst ziet mogelijkheden voor het versneld bouwen van sociale huurwoningen (het 'naar voren halen' van bouwplannen), vooral op de locatie De Nieuwe Landen II in Lemelerveld. Deze gronden hebben namelijk al een woonbestemming en zijn bouwrijp. Daarbij zou dan een deel van de nieuwe woningen kunnen worden toegewezen aan vergunninghouders.
Als er 20 woningen versneld kunnen worden gebouwd, waarvan er vijf worden toegewezen aan vergunninghouders, kunnen er op deze manier eenmalig **20 vergunninghouders** (gezinnen) worden gehuisvest (5 woningen x gemiddeld 4 personen).

De Veste heeft op dit moment in Lemelerveld geen concrete nieuwbouwplannen, dus ook niet op de locatie De Nieuwe Landen II.

Advies:

2. Maak met VechtHorst en zo nodig ook met de Veste afspraken over de bouwplannen voor De Nieuwe Landen II in Lemelerveld die versneld kunnen worden gebouwd en het aantal woningen dat daarvan wordt toegewezen aan vergunninghouders.

- Kamergewijze verhuur (3)

VechtHorst vindt kamerbewoning voor alleenstaanden een goede oplossing voor Dalfsen. Want er zijn onder de vergunninghouders veel alleenstaanden, terwijl de woningvoorraad vooral uit eengezinswoningen bestaat. In 2010 hebben de gemeente en VechtHorst op ambtelijk niveau afspraken gemaakt over kamerverhuur aan vergunninghouders.

VechtHorst wil vanaf 2016 jaarlijks 11 vrijkomende eengezinswoningen inzetten voor kamerverhuur. Als deze gemiddeld drie slaapkamers hebben, kunnen op deze manier jaarlijks **33 vergunninghouders** (alleenstaanden) worden gehuisvest.

De Veste heeft nog niet concreet nagedacht over deze optie, maar acht deze reëel als de taakstellingen hoog blijven.

Advies:

3. Bekrachtig de in 2010 gemaakte afspraken over kamerverhuur door de bestuurders van de gemeente en VechtHorst.
4. Maak ook met de Veste afspraken over kamerverhuur omdat met deze optie gemiddeld meer vergunninghouders in een woning kunnen worden gehuisvest.

- Tijdelijke woonunits (7)

De gronden van de woningbouwlocaties De Nieuwe Landen II in Lemelerveld en Westerbouwlanden Noord in Nieuwleusen zijn al bouwrijp. VechtHorst is graag bereid daarop – vooruitlopend op de definitieve woningbouw – woonunits te plaatsen en wil daarover graag een convenant met de gemeente sluiten. De Veste beschouwt tijdelijke woonunits als een geschikte oplossing, maar heeft in Lemelerveld (nog) geen bouwplannen.

Als er op de genoemde locaties in totaal 20 tijdelijke woonunits worden geplaatst, kunnen op deze manier eenmalig **80 vergunninghouders** (alleenstaanden en gezinnen) worden gehuisvest (20 woonunits x 4 personen).

Daarnaast heeft de gemeente onlangs geïnventariseerd welke locaties in de grotere kernen (Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld) beschikbaar zijn voor noodopvang. Het COA vindt de genoemde locaties te klein. Wellicht bevat die inventarisatie locaties waarop tijdelijk woonunits kunnen worden geplaatst. Ook De Grift in Nieuwleusen is een optie, omdat dit nieuwe bedrijventerrein nog niet helemaal is bebouwd.

Advies:

5. Overleg met VechtHorst en de Veste over de concrete mogelijkheden om tijdelijk woonunits te plaatsen op de nieuwbouwlocaties.
6. Leg deze afspraken op bestuurlijk niveau vast.
7. Onderzoek in hoeverre de locaties die in een eerder stadium geschikt werden geacht voor noodopvang en de ruimte op het bedrijventerrein De Grift, geschikt zijn om daarop tijdelijk woonunits te plaatsen.

6.2 Resumé

Met deze vier meest kansrijke oplossingsrichtingen kan het volgende aantal vergunninghouders worden gehuisvest.

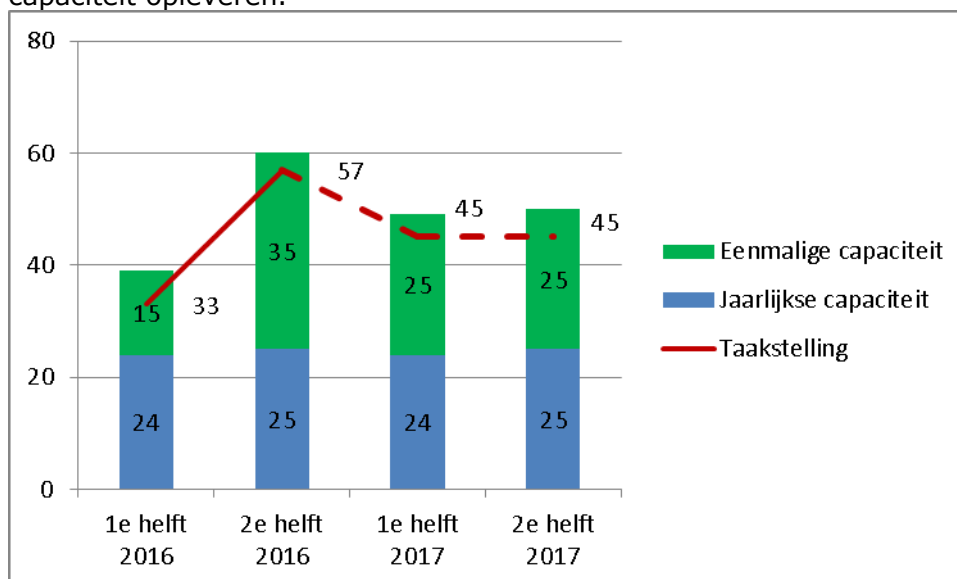
Tabel 6: Capaciteit van meest kansrijke oplossingsrichtingen

Oplossingsrichting	Aantal vergunninghouders	Jaarlijks/eenmalig ⁶
Reguliere sociale huurwoningen (1)	16	Jaarlijks
Nieuwbouw van sociale huurwoningen (2)	20	Eenmalig
Kamergewijze verhuur (3)	33	Jaarlijks
Tijdelijke woonunits (7)	80	Eenmalig
Totaal	149	

Dit betekent dat met deze prioritaire oplossingsrichtingen, die alle vier op korte termijn kunnen worden gerealiseerd, in totaal 149 vergunninghouders kunnen worden gehuisvest, waarvan 49 jaarlijks en 100 eenmalig.

In grafiek 7 zijn de voor dit onderzoek ingeschatte halfjaarlijkse taakstellingen weergegeven (de rode lijn, die vanaf het tweede halfjaar van 2016 is gestippeld omdat deze nog niet bekend is), het aantal vergunninghouders dat *jaarlijks* kan worden gehuisvest via de reguliere woningtoewijzing en kamerverhuur (de blauwe staaf) en – als voorbeeld – de fasering van de inzet van de tijdelijke woonunits en nieuwbouw van sociale huurwoningen die *eenmalige* capaciteit opleveren (de groene staaf).

Grafiek 7: Voorbeeld van het realiseren van de halfjaarlijkse taakstelling door de fasering van de meest kansrijke oplossingsrichtingen die eenmalig extra capaciteit opleveren.



⁶ De genoemde oplossingsrichtingen die *eenmalig* extra capaciteit opleveren, zorgen daarnaast ook voor een *jaarlijkse* extra capaciteit. Hoe groot die jaarlijkse capaciteit is, is afhankelijk van de vraag hoe snel de vergunninghouders verhuizen. Deze extra jaarlijkse capaciteit wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Deze grafiek maakt duidelijk dat met de inzet van de vier kansrijke opties de halfjaarlijkse taakstellingen in 2016 en 2017 kunnen worden gerealiseerd. Dit geeft de gemeente de komende periode de tijd om de mogelijkheden van de minder kansrijke oplossingsrichtingen (zie paragraaf 6.3) verder te verkennen. De inzet daarvan kan immers nodig zijn als de taakstellingen hoger worden dan de aantallen waarmee is gerekend in dit onderzoek.

6.3 Minder kansrijke oplossingsrichtingen

De overige zes onderscheiden oplossingsrichtingen worden als minder kansrijk beschouwd.

De minder kansrijke oplossingsrichtingen zijn:

- Particuliere verhuurders (4)
Er zijn in Dalfsen geen grote particuliere verhuurders.
- Ombouwen van leegstaand commercieel vastgoed (5)
Ombouwen kost tijd en geld. Van alle type gebouwen lijken de bedrijfspanden het meest geschikt te zijn. Op de bedrijfsterreinen staan namelijk panden leeg. Deze zouden kunnen worden omgebouwd tot woonruimte. Goudzwaard Makelaardij heeft toegezegd op korte termijn een overzicht op te stellen van de panden die leeg staan, die zij geschikt acht voor het tijdelijk huisvesten van vergunninghouders.
- Ombouwen van leegstaand maatschappelijk vastgoed (6)
Onlangs heeft de gemeente geïnventariseerd welke locaties in de grotere kernen (Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld) beschikbaar zijn voor noodopvang. Het COA vindt die locaties te klein. Wellicht is het resultaat van deze inventarisatie bruikbaar voor het al dan niet tijdelijk huisvesten van vergunninghouders. Daarnaast lijken zich enkele andere kansen voor te doen die wellicht kunnen worden benut voor de huisvesting van vergunninghouders. Zie bijlage 1.
VechtHorst en de Veste hebben zelf geen leegstaand vastgoed. Zij zijn echter bereid om te participeren in een project als daarom wordt gevraagd en dit past in hun vastgoedstrategie.
- Recreatiewoningen (8)
Het huisvesten van vergunninghouders in recreatiewoningen zou indruisen tegen het handhavingsbeleid van de gemeente ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen. Daarnaast blijkt uit een inventarisatie van de gemeente dat er sprake is van veel eigenaren (VvE's) en dat veel woningen geschikt zijn om uitsluitend tijdens de zomer te worden bewoond.
- Initiatieven van particulieren (9)
Veel koopwoningen die leeg staan, worden via een makelaar verhuurd op basis van de Leegstandwet. Huurders zijn dan bijvoorbeeld mensen in echtscheiding en kopers van een nieuwbouwwoning. In principe zouden ook vergunninghouders op deze manier kunnen worden gehuisvest. Goudzwaard Makelaardij verwacht echter dat woningeigenaren dat niet zullen willen. Mocht dat wél het geval zijn, dan zijn zowel Goudzwaard Makelaardij als VechtHorst en de Veste bereid de dienstverlening te verzorgen.
- Kleinschalige opvang van AMV's (10)
Deze optie is in principe aantrekkelijk voor zowel de verhuurder als de gemeente. De verhuurder verhuurt de woonruimte namelijk rechtstreeks aan de Stichting Nidos. Voor de gemeente tellen de AMV's mee voor de taakstelling, zonder dat de gemeente verantwoordelijk is voor de opvang en zonder dat het de gemeente geld kost. Desalniettemin zijn er nu geen initiatieven die op korte termijn tot realisatie leiden.

Advies:

8. Onderzoek de mogelijkheden van deze opties, ook al zijn ze op korte termijn niet kansrijk. Bijvoorbeeld aan de hand van:
 - De inventarisatie van panden die geschikt zijn voor noodopvang. Nu het COA deze panden te klein vindt, kan de gemeente onderzoeken of panden wél geschikt te maken zijn voor de huisvesting van vergunninghouders.
 - De lijst van leegstaand commercieel vastgoed die Goudzwaard Makelaardij zal opstellen.
9. Werk positief mee aan eventuele initiatieven als die zich vanuit de bevolking, bedrijven of instellingen (zoals de Stichting Nidos) aandienen.

7. Beantwoording van de onderzoeksvraag

De centrale vraag van dit onderzoek is: "Welke concrete mogelijkheden zijn er in de gemeente Dalfsen om de grote taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders de komende jaren te realiseren?"

Uit dit onderzoek blijkt dat die mogelijkheden er zijn. De vier meest kansrijke oplossingsmogelijkheden zijn:

- Reguliere sociale huurwoningen (1)
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen (2)
- Kamergewijze verhuur (3)
- Tijdelijke woonunits (7)

Ingeschat wordt dat met het benutten hiervan op korte termijn 149 vergunninghouders kunnen worden gehuisvest, waarvan 49 jaarlijks en 100 eenmalig. De inzet van deze kansrijke oplossingsrichtingen biedt voldoende capaciteit om de (voor dit onderzoek ingeschatte) taakstellingen voor 2016 en 2017 te realiseren.

De subvraag van dit onderzoek is: "Zijn er mogelijkheden om vergunninghouders te huisvesten bovenop de taakstelling?"

Uit dit onderzoek blijkt dat er mogelijkheden zijn om in 2016 meer vergunninghouders te huisvesten dan de omvang van de taakstelling. In feite kan de gemeente in overleg met VechtHorst en de Veste deze keuze zelf maken: wordt ingezet op het zo snel mogelijk realiseren van de meest kansrijke oplossingsrichtingen die eenmalig extra capaciteit opleveren (versnelde nieuwbouw of woonunits) of wordt dat meer gefaseerd gedaan om aan te sluiten bij de halfjaarlijkse taakstelling, zoals het voorbeeld in grafiek 7?

8. Strategisch advies aan het gemeentebestuur

Op basis van de informatie in hoofdstuk 6 wordt hierna een voorstel gedaan voor een strategische volgorde in de oplossingsrichtingen.

1. Maak zo snel mogelijk met VechtHorst en de Veste concrete afspraken over de meest kansrijke oplossingsrichtingen:
 - Reguliere sociale huurwoningen
 - Nieuwbouw van sociale huurwoningen
 - Kamergewijze verhuur
 - Tijdelijke woonunits

2. Maak daarbij een keuze tussen het zo snel mogelijk realiseren van die meest kansrijke oplossingsrichtingen (meer vergunninghouders huisvesten dan de omvang van de taakstelling) of het getemporeerd realiseren (in de lijn met de omvang van de taakstelling). Als de eerstgenoemde keuze wordt gemaakt, vraag dan aan de regievoerder van het COA om extra vergunninghouders te koppelen aan Dalfsen.
3. Onderzoek de mogelijkheden van de minder voor de hand liggende oplossingsrichtingen, ook al zijn deze op korte termijn niet kansrijk. Want als de taakstellingen de komende jaren hoog blijven, is het denkbaar dat ook deze oplossingsrichtingen moeten worden benut om de taakstelling te blijven realiseren.
4. Werk positief mee aan eventuele initiatieven als die zich vanuit de bevolking, bedrijven of instellingen (zoals het Nidos) aandienen.

Wim Vos
5 februari 2016

Adviseur / accountmanager
06-20351356
w.vos@opnieuwthuis.nl
www.opnieuwthuis.nl



Bijlage: Informatie over de oplossingsrichtingen

In deze bijlage is voor alle van de 10 onderscheiden oplossingsrichtingen de informatie vermeld die uit de gehouden gesprekken naar voren is gekomen. Daarbij is per oplossingsrichting een score (groen, oranje of rood) gegeven voor de volgende aspecten:

- Kansrijk, met waar van toepassing een indicatie van het aantal vergunninghouders dat op deze manier kan worden gehuisvest.
- Kosten voor de gemeente.
- Snelheid van het realiseren.

Oplossingsrichting	Kansrijk	Kosten	Snelheid
1. Reguliere sociale huurwoningen	16		
<p>Vanaf 2016 reserveert VechtHorst 10% van de vrijkomende woningen voor vergunninghouders. Een groter aandeel zou volgens VechtHorst tot gevolg hebben dat de wachttijd van andere woningzoekenden – nu gemiddeld 1,5 jaar – toeneemt en dat vindt VechtHorst ongewenst. Ook laat een hoger aandeel (in 2015 heeft VechtHorst 13% van de vrijkomende woningen toegewezen aan vergunninghouders; zie tabel 5) zien dat dit tot veel vragen leidt van andere woningzoekenden, waardoor het draagvlak in het geding kan komen.</p> <p>10% betekent ongeveer 14 woningen per jaar. Drie daarvan wil VechtHorst toewijzen aan een gezin en de overige 11 wil zij gebruiken voor kamerverhuur (zie bij 3). Want VechtHorst wil alleenstaanden niet langer huisvesten in grote eengezinswoningen, tenzij er binnen een half jaar sprake is van gezinshereniging. Deze beleidslijn is onder andere ingegeven door de verplichting in de Woningwet 2015 om woningzoekenden met een laag inkomen vanaf 1 januari 2016 ‘passend’ te huisvesten.</p> <p>Dit alles betekent dat VechtHorst via de reguliere toewijzing van huurwoningen aan gezinnen 12 vergunninghouders per jaar kan huisvesten (3 woningen x gemiddeld 4 personen).</p> <p>De Veste heeft in het najaar van 2015 voor Lemelerveld als beleid vastgesteld dat vrijkomende woningen ‘om en om’ worden aangeboden: één voor de gemeente (voor een vergunninghouder) en de volgende voor een reguliere woningzoekende. In Lemelerveld komen per jaar gemiddeld zes woningen beschikbaar. Dit betekent dat de Veste er in principe drie (50%) aanbiedt aan de gemeente, behalve als in die desbetreffende straat al vergunninghouders wonen. In de praktijk betekent dit dat de Veste twee van de zes vrijkomende woningen (33%) aanbiedt voor de huisvesting van vergunninghouders. Als er gemiddeld twee vergunninghouders in een woning wonen, betekent dit dat de Veste 4 vergunninghouders per jaar (3 woningen x gemiddeld 2 personen) huisvest. Het is overigens wel de vraag of de Veste dit aantal de komende jaren kan ‘leveren’ omdat de woningen van de Veste slechts in enkele straten staan.</p> <p>Andere mogelijkheden binnen de bestaande voorraad lijken geen optie. VechtHorst heeft bijvoorbeeld geen concrete sloopplannen die zouden kunnen worden uitgesteld en in 2016 zijn er geen bestaande woningen aangewezen</p>			

Oplossingsrichting	Kansrijk	Kosten	Snelheid
<p>om te worden verkocht. VechtHorst is wel bereid om voor 2017 te onderzoeken of het in verband met de begroting mogelijk is om bestaande woningen niet te verkopen, maar aan vergunninghouders te verhuren. Dit zou het woningaanbod vergroten.</p> <p>De Veste heeft in Lemelerveld geen concrete sloopplannen (die zouden kunnen worden uitgesteld). Ze is gestopt met de verkoop van bestaande huurwoningen. In Lemelerveld is daardoor één woning niet in de verkoop gegaan.</p>			
<p>2. Nieuwbouw van sociale huurwoningen</p>	20		
<p>De provincie Overijssel rekent nieuwbouw en transformatie of tijdelijke inrichting van bestaand vastgoed specifiek voor vergunninghouders niet mee bij het aantal woningen dat elke gemeente aan de voorraad mag toevoegen. Het (eerder) woningen bouwen voor deze doelgroep leidt dus niet tot verdringing en is daardoor een optie voor de gemeente.</p> <p>Ook VechtHorst ziet mogelijkheden voor het versneld bouwen van sociale huurwoningen (het 'naar voren halen' van bouwplannen), vooral op de locatie De Nieuwe Landen II in Lemelerveld. Deze grond heeft namelijk al een woonbestemming en is bouwrijp. Daarbij zou dan een deel van de nieuwe woningen kunnen worden toegewezen aan vergunninghouders.</p> <p>Als er 20 woningen versneld kunnen worden gebouwd, waarvan er 5 worden toegewezen aan vergunninghouders, kunnen er op deze manier eenmalig 20 vergunninghouders worden gehuisvest (5 woningen x gemiddeld 4 personen).</p> <p>De Veste heeft in Lemelerveld geen nieuwbouwplannen, dus ook niet op de locatie De Nieuwe Landen II. Op dit moment heeft de Veste alleen op strategische niveau naar haar portefeuilleplan gekeken. Dit is gebeurd op het niveau van werkgebieden. De gemeente Dalfsen is daarbij in één werkgebied gevoegd met de gemeente Ommen. De Veste heeft in het werkgebied Ommen e.o. voor de aankomende 10 jaar wel een nieuwbouwoopgave geformuleerd, maar die is nog niet concreet gemaakt naar projecten.</p>			
<p>3. Kamergewijze verhuur</p>	33		
<p>VechtHorst vindt kamerbewoning voor alleenstaanden een goede oplossing voor Dalfsen. Want er zijn onder de vergunninghouders veel alleenstaanden, terwijl de woningvoorraad vooral uit eengezinswoningen bestaat. Deze oplossingsrichting is voor de gemeente financieel aantrekkelijk omdat de uitkering bij kamergewijze verhuur lager is. De gemeente en VechtHorst hebben op ambtelijk niveau met elkaar werkafspraken gemaakt over kamerbewoning van vergunninghouders.⁷</p> <p>Argumenten voor kamerverhuur zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het is nodig vanwege de grote taakstelling. • Alleenstaanden worden 'passend' gehuisvest. • Door bij elkaar te wonen, kunnen de vergunninghouders elkaar helpen. Dat is positief voor de leefbaarheid. • Door kamerverhuur kunnen ook in de kleinere kernen vergunninghouders 			

⁷ Die staan verwoord in het document 'Kamerbewoning voor alleenstaande statushouders' van oktober 2010. Met elke individuele bewoner wordt een huurovereenkomst gesloten.

Oplossingsrichting	Kansrijk	Kosten	Snelheid
<p>worden gehuisvest. Deze kleinere kernen zijn namelijk minder geschikt voor (jonge) gezinnen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kamergewijze verhuur biedt ook bij gezinshereniging een oplossing, als die gezinshereniging langer duurt dan een half jaar. <p>Zoals vermeld bij 1 wil VechtHorst voor deze kamerverhuur in 2016 11 vrijkomende eengezinswoningen inzetten. Als deze gemiddeld drie slaapkamers hebben, kunnen op deze manier per jaar 33 vergunninghouders (alleenstaanden) worden gehuisvest.</p> <p>De Veste heeft nog niet concreet nagedacht over deze optie. Wel loopt er in Hardenberg een pilot, waarmee de Veste alle opties meeneemt, dus ook kamergewijze verhuur. De opties zijn op dit moment nog niet concreet gemaakt. De Veste sluit niet uit dat zij kansrijke opties ook in Dalfsen gaat inzetten als de taakstellingen hoog blijven.</p>			
<p>4. Particuliere verhuurders</p>	■	■	■
<p>Er zijn in Dalfsen geen grote particuliere verhuurders. Wel vragen incidenteel eigenaar-bewoners naar de mogelijkheden om hun leegstaande koopwoning te verhuren aan vergunninghouders.⁸ Zie bij 9.</p>			
<p>5. Ombouwen van leegstaand commercieel vastgoed</p>	■	■	■
<p>De volgende mogelijkheden doen zich voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er staan in de gemeente bedrijfspanden leeg, zoals op de bedrijfsterreinen. Goudzwaard Makelaardij vindt het een kansrijke optie om deze tijdelijk om te bouwen tot woonruimte. Ook omdat op deze terreinen al wordt gewoond. • De gemeente heeft geen overzicht van leegstaande winkelpanden, maar in Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld staan panden leeg. Naar de mening van Goudzwaard Makelaardij zijn deze echter niet geschikt om tijdelijk om te bouwen tot woonruimte. Dit omdat ze altijd donker zijn (er komt alleen daglicht via de voorgevel), ze vaak maar een klein keukentje hebben en een andere dan de gebruikelijke verwarmingsinstallatie (zoals warmtegorijnen). • Kantoren ziet Goudzwaard Makelaardij als kansrijker dan winkels, omdat daar meer lichtinval is, meer voorzieningen in het gebouw aanwezig zijn en een goede keuken. Maar in Dalfsen zijn er niet veel kantoren. • Rabobank en/of winkelpand in Lemelerveld (Kroonplein). • In de kern Dalfsen staat het postkantoor leeg. Dat pand leent zich volgens Goudzwaard Makelaardij om te worden omgebouwd tot tijdelijke woonruimte. <p>Goudzwaard Makelaardij heeft toegezegd op korte termijn een overzicht op te stellen van de panden die leeg staan, die zij geschikt acht voor het tijdelijk huisvesten van vergunninghouders.</p>			
<p>6. Ombouwen van leegstaand maatschappelijk vastgoed</p>	■	■	■

⁸ Een particulier heeft het initiatief om zijn woning te verhuren aan zes alleenstaande vergunninghouders. De hypotheekverstrekker stelt als voorwaarde voor haar medewerking dat de gemeente een Leegstandvergunning verstrekt, maar dat is niet mogelijk. Dat pand is nu nog wel in beeld voor een huisvesting van AMV's, maar ook in dat geval eist de bank een Leegstandvergunning. Daarom kan dit pand in feite worden geschrapt als mogelijke locatie. Zie ook bij 10.

Oplossingsrichting	Kansrijk	Kosten	Snelheid
<p>De volgende mogelijkheden doen zich voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente heeft onlangs geïnventariseerd welke locaties in de grotere kernen (Dalfsen, Nieuwleusen en Lemelerveld) beschikbaar zijn voor noodopvang. Er is een plan uitgewerkt voor kleinschalige opvanglocaties (50 personen) in deze drie kernen. Het COA vindt de genoemde locaties te klein. Wellicht is het resultaat van deze inventarisatie bruikbaar voor het al dan niet tijdelijk huisvesten van vergunninghouders. • Een woning bij het politiebureau in Dalfsen die niet gebruikt lijkt te worden door de politie. Dit is een optie die op korte termijn zou kunnen worden benut. Overleg met de politie is daarvoor nodig. • Binnenkort (augustus 2016) komt de dislocatie van Heilig Hart School in Lemelerveld vrij. Dit is recentelijk bij de gemeente aangemeld.⁹ • Scholen in Nieuwleusen worden in 2020 verplaatst naar een andere locatie (middengebied). Goudzwaard Makelaardij vindt scholen in principe heel geschikt omdat er veel daglicht is en goed sanitair. • Een locatie die in beeld zou kunnen komen, is de locatie van de voormalige basisschool Het Kleine Veer in de kern Dalfsen. <p>VechtHorst heeft zelf geen leegstaand vastgoed, behalve het Pniël-terrein, maar daar zullen appartementen worden gebouwd. VechtHorst richt zich bij het ombouwen van leegstaand vastgoed in eerste instantie op het vastgoed van de gemeente (mits dat past in haar Strategisch Voorraadbeleid). Want de gemeente en VechtHorst hebben hetzelfde belang en ze kennen elkaar goed.</p> <p>De Veste heeft in Lemelerveld geen leegstaand vastgoed. Als zich kansen voordoen – bijvoorbeeld als uit de inventarisatie van Goudzwaard Makelaardij blijkt dat er geschikte panden zijn in Lemelerveld – zal de Veste per situatie beoordelen of ze hierin de samenwerking wil aangaan of niet.</p>			
7. Tijdelijke woonunits	80		
<p>De volgende locaties lijken hiervoor geschikt te zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De nieuwe woningbouwlocaties waarvan de grond bouwrijp is: De Nieuwe Landen II in Lemelerveld en Westerbouwlonden Noord in Nieuwleusen. • Op termijn is ook Oosterbouwlonden een optie. Deze gronden hebben nog geen bestemming wonen en zijn dus niet bouwrijp. <p>VechtHorst vindt het plaatsen van tijdelijke woonunits de meest geschikte aanvullende oplossingsrichting. Zij is bereid om daarbij de exploitatie en het beheer te verzorgen, met gebruikmaking van de subsidieregeling uit het nieuwe Bestuursakkoord. VechtHorst wil graag over de bouw van tijdelijke woonunits een convenant met de gemeente sluiten. De gemeente zou de gronden aan VechtHorst kunnen verkopen, of in bruikleen kunnen geven voor de periode van vijf jaar. VechtHorst denkt aan het plaatsen van woonunits met vier slaapkamer, waarin vier alleenstaanden worden gehuisvest. De corporatie verwacht niet dat het tijdelijk plaatsen van woonunits potentiële kopers van woningen afschrikt. Mocht dat wél het geval zijn, is dat het risico van de gemeente.</p>			

⁹ Informatie uit IHP, najaar 2015: Bouwjaar 1979, 367 m² bvo, 3 groepslokalen. Aandachtspunt is de ontsluiting van de lokalen: deze staan achter de school die nog in gebruik is.

Oplossingsrichting	Kansrijk	Kosten	Snelheid
<p>Andere mogelijkheden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk de locaties in de drie kernen die in beeld waren voor kleinschalige noodopvang. Zie bij 6. • De Grift in Nieuwleusen. Dit is een nieuw bedrijventerrein dat nog niet helemaal is bebouwd. <p>Als er op de locaties De Nieuwe Landen II en Westerbouwlanden Noord in totaal 20 tijdelijke woonunits worden geplaatst, kunnen op deze manier eenmalig 80 vergunninghouders (alleenstaanden en gezinnen) worden gehuisvest (20 units x 4 personen).</p> <p>Ook de Veste beschouwt tijdelijke woonunits als een geschikte oplossing. Als er geen behoefte meer is aan de units, kunnen ze immers worden weggehaald.</p>			
<p>8. Recreatiewoningen</p> <p>Onlangs heeft de gemeente deze optie onderzocht. Dat bracht geen oplossing, want meestal gaat het om VvE's (dus veel eigenaren) en veel woningen zijn geschikt om uitsluitend tijdens de zomer te worden bewoond. Daarnaast strookt deze optie niet met het handhavingsbeleid van de gemeente ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het huisvesten van vergunninghouders in recreatiewoningen zou het gevoel van rechtsongelijkheid versterken, wat weer tot gevolg zou hebben dat meer mensen hun recreatiewoning permanent gaan bewonen.</p>	■	■	■
<p>9. Initiatieven van particulieren</p> <p>Als er in de gemeente een koopwoning leeg komt te staan, wordt deze meestal via een makelaar maximaal vijf jaar verhuurd op basis van de Leegstandwet. Huurders zijn dan bijvoorbeeld mensen in echtscheiding en kopers van een nieuwbouwwoning. Er is een grote vraag naar dit soort (tijdelijke) huurwoningen en daarom staan er in de gemeente nauwelijks koopwoningen leeg.</p> <p>In principe zouden ook vergunninghouders op deze manier kunnen worden gehuisvest, maar Goudzwaard Makelaardij geeft aan dat de woningeigenaren dit niet zullen willen. Want in de gedachten van de eigenaren is het überhaupt al een hele stap om hun woning te verhuren omdat het hun eigendom is. Dus zeker als het om een 'lastige' groep huurders gaat. Ook verhuur via een intermediair, die bijvoorbeeld de woning huurt van de eigenaar en vervolgens doorverhuurt aan vergunninghouders, ziet de heer Goudzwaard niet als een reële optie.</p> <p>Het komt daarom maar sporadisch voor dat eigenaar-bewoners de gemeente benaderen voor informatie over de mogelijkheden. Daarbij komt dat eigenaren die erover denken woonruimte beschikbaar te stellen voor vergunninghouders verlangen dat de gemeente de woonruimte huurt en doorverhuurt aan de vergunninghouders. De gemeente wil dat niet.</p> <p>Ook VechtHorst en de Veste beschouwen dit niet als een kansrijke oplossingsrichting. Maar mochten woningeigenaren hun leegstaande</p>	■	■	■

Oplossingsrichting	Kansrijk	Kosten	Snelheid
koopwoning willen verhuren aan vergunninghouders, dan zijn beide corporaties in principe bereid de dienstverlening te verzorgen. ¹⁰			
10. Kleinschalige opvang van AMV's	?		
<p>Er zijn twee vormen te onderscheiden: Kleinschalige WoonEenheden (KWE) en Kleinschalige WoonGroepen (KWG). Er is verschil in begeleiding 24/7 of alleen overdag en in de aantallen personen.</p> <p>De gemeente heeft contact met een aanbieder, maar zijn plan lijkt niet mogelijk te zijn.</p> <p>Deze optie is aantrekkelijk voor een verhuurder omdat die woonruimte rechtstreeks verhuurt aan de Stichting Nidos. Ook aantrekkelijk voor de gemeente omdat de AMV's meetellen voor de taakstelling, terwijl de gemeente niet verantwoordelijk is voor de opvang en het de gemeente geen geld kost. Die kosten komen overigens wél zodra de jongeren 18 jaar oud worden. De gemeente blijft immers verantwoordelijk voor (structurele) huisvesting voor deze personen in de gemeente zodra ze 18 jaar zijn.</p>			

¹⁰ Het nieuwe Bestuursakkoord bepaalt dat in zo'n situatie de gemeente vooraf een lichte markttoets moet toepassen omdat een corporatie uitsluitend het beheer mag verzorgen als een marktpartij daarin niet is geïnteresseerd.